

NOROESTE NEGOCIOS IMOBILIARIOS

CRECI/MG J-9859 | CNAI 49.018 | CRECI/MG 55.756

CHECKLIST COMPLETO

Documentacao para Compra de Fazenda ou Propriedade Rural

1. DOCUMENTACAO DO IMOVEL

- Matricula atualizada (menos de 30 dias)
- Certidao de onus reais
- CCIR (Certificado de Cadastro de Imovel Rural) - INCRA
- ITR (Imposto Territorial Rural) - ultimos 5 anos
- CAR (Cadastro Ambiental Rural)
- Georreferenciamento (obrigatorio para areas acima de 25 ha)
- Certidao de inteiro teor
- Croqui ou planta do imovel
- Declaracao de limites e confrontacoes

2. DOCUMENTACAO DO VENDEDOR (Pessoa Fisica)

- RG e CPF
- Certidao de casamento (se casado - anuencia do conjuge)
- Comprovante de residencia
- Certidoes negativas de debitos federais, estaduais e municipais
- Certidao negativa de acoes civeis e criminais
- Certidao negativa de protestos
- Certidao negativa trabalhista

3. DOCUMENTACAO DO VENDEDOR (Pessoa Juridica)

- Contrato social e ultima alteracao
- CNPJ
- Certidao simplificada da Junta Comercial
- Ata de eleicao da diretoria
- Certidoes negativas (federal, estadual, municipal, trabalhista)
- Certidao negativa de falencia e recuperacao judicial

4. VERIFICACOES AMBIENTAIS

- Licenciamento ambiental (se aplicavel)
- Reserva legal averbada ou registrada no CAR
- APP (Area de Preservacao Permanente) demarcada
- Ausencia de embargo ambiental (verificar no IBAMA)
- Outorga de uso de recursos hidricos (se aplicavel)

5. VERIFICACOES DE USO E POSSE

- Historico vintenario (cadeia dominial de 20 anos)
- Verificacao de posseiros ou ocupantes
- Existencia de arrendamentos vigentes
- Servidoes de passagem
- Verificacao de areas sobrepostas a terras indigenas ou quilombolas
- Consulta ao SIGEF/INCRA

6. VERIFICACOES FINANCEIRAS

- Avaliacao de mercado (PTAM) por perito qualificado
- Verificacao de penhoras ou hipotecas
- Analise de viabilidade economica
- Simulacao de financiamento (se aplicavel)
- Custos de transferencia (ITBI, escritura, registro)

7. VERIFICACOES ESTRUTURAIS

- Estado das benfeitorias (sede, curral, cercas, galpoes)

- Acesso e condicoes das estradas
- Disponibilidade de energia eletrica
- Fontes de agua (rios, nascentes, pocos)
- Qualidade do solo e topografia
- Capacidade de suporte para pecuaria/agricultura

OBSERVACOES:

Precisa de ajuda com a documentacao?

Acesse n imobiliarios.com | (38) 99189-9554 Leonardo | (31) 98470-0276 Fabricio

